

l'accesso ai luoghi.

In data 27/07/2023, giorno fissato per il sopralluogo, come da precedente comunicazione, alle ore 09:00, mi recai in Floridia (SR) Viale Vittorio Veneto n°87, presso l'immobile oggetto di stima. Ivi giunta, coadiuvata dall'Avv. [REDACTED] [REDACTED] custode nominato, rinvenni la presenza della Sig. [REDACTED] [REDACTED] la quale ci permise di accedere all'immobile, pertanto diedi inizio alle operazioni peritali, effettuando i rilievi metrici e fotografici dell'appartamento posto al piano primo. Feci altresì una ricognizione degli impianti presenti al fine di redigere l'Attestato di prestazione energetica. Completati tali rilievi, alle ore 10:10, redissi il verbale di sopralluogo dando atto dei rilievi eseguiti dalla sottoscritta sull'immobile e conclusi le operazioni peritali.

Identificazione dei beni oggetto del pignoramento.

Immobile 1

Appartamento facente parte del fabbricato a due piani f.t. sito in Floridia (SR) Viale Vittorio Veneto n°87, posto al piano primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Floridia al foglio F. 28 p.lla 173 sub. 5, cl. 4, cat. A/3, vani 4,5, rendita catastale €. 267,27; coordinate Gis 37°4'55,49" N; 15°9'32,81" E. classe energetica G.

Descrizione sintetica dei beni

Trattasi di un appartamento posto al piano primo, facente parte di un fabbricato a due piani fuori terra, edificato negli anni 70.

L'immobile de quo, si trova in località Floridia, in una zona servita e limitrofa al centro del paese. In tale zona sono presenti sia edifici residenziali che attività commerciali e uffici, pertanto risulta di media appetibilità commerciale.

Ho provveduto a richiedere e verificare la documentazione catastale



dell'immobile, non riscontrando anomalie.

Ho provveduto a verificare presso il Comune di Floridia la destinazione urbanistica del bene oggetto di stima (vedi all. 10), al fine di accertare la zona omogenea in cui ricade il fabbricato.

Detto fabbricato ricade in "zona B- Aree Parzialmente o totalmente edificate" riguarda le costruzioni situate in territorio urbano.

La destinazione d'uso prevalente è quella Residenziale. I parametri urbanistici ed edilizi sono riportati nell'All.10.

Confini e dati catastali.

Appartamento sito in Floridia (SR) Viale Vittorio Veneto n°87, posto al piano primo di un fabbricato a due piani fuori terra.

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Floridia al foglio F. 28 p.lla 173 sub. 5, cl. 4, cat. A/3, vani 4,5, rendita catastale €. 267,27, catastalmente

Titolo di proprietà e stato di possesso dei beni

L' immobile in oggetto, da un attento esame della documentazione agli atti della procedura e dall'atto di compravendita richiesto dalla sottoscritta presso l'archivio notarile di Siracusa, risulta pervenuto

in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Giambattista Coltraro di Augusta,

all. 2).



Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava abitato adibito a residenza stabile della [redacted] lo stesso risultava inoltre in discrete condizioni di manutenzione.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Dalla documentazione agli atti della procedura e dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici si rileva che non appaiono sussistere domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura.

Dalla stessa documentazione agli atti e da una verifica eseguita dalla sottoscritta (v. ispezione ipotecaria allegato 11), risulta che l'immobile oggetto di stima, alla data del 26/12/2023, è gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- Iscrizione [redacted] nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo con atto a rogito del Notaio Giambattista Coltraro di Augusta in data [redacted] per la complessiva somma di €.

[redacted]
[redacted]
[redacted] relativamente all'immobile oggetto di stima;

- Trascrizione [redacted] nascente da pignoramento immobiliare a favore [redacted] gravante sull'immobile oggetto di stima.

Per quanto relativo all'importo annuo fisso delle spese di manutenzione e gestione condominiali, non esiste un condominio costituito, gli inquilini si autogestiscono nella gestione delle parti comuni.

Situazione urbanistica dei beni

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di



Florida si rileva che l'immobile fu realizzato in assenza di provvedimenti autorizzativi, per lo stesso fu successivamente ottenuto Permesso in Sanatoria prot. n°3603 rilasciato in data 27/04/2007 (vedi allegato 6).

Tale progetto era relativo alla realizzazione di un immobile a due piani fuori terra, oltre torrino vano scala, con copertura del tipo a terrazzo calpestabile.

Oggetto della presente stima è uno dei due appartamenti e precisamente quello posto al piano primo di detto immobile.

Dal confronto tra quanto autorizzato con Permesso in Sanatoria del 1, quanto riportato nella planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo si rilevano le seguenti difformità: modifiche di distribuzione interna nella zona giorno; realizzazione di un apertura tra cucina e ripostiglio; eliminazione dei setti divisorii di ripostiglio e prima camera da letto al fine di realizzare un open space adibito a soggiorno; realizzazione di una cabina armadio in luogo del bagno in camera previsto da progetto.

Tali modifiche interne, sono suscettibili di regolarizzazione tramite la presentazione di una pratica di CILA in sanatoria e successiva variazione catastale.

Una volta effettuata la regolarizzazione urbanistica e catastale sarà infine necessario procedere con la presentazione di una pratica SCA per l'agibilità degli immobili.

Ai fini della presentazione della pratica SCA è necessario effettuare una revisione degli impianti (idrico, elettrico e fognario) ai fini della certificazione degli stessi.

Analizziamo adesso i costi necessari per sanare i sopra indicati abusi:

-	Ammenda per modifiche interne CILA in sanatoria	€1.000,00
---	---	-----------



- Diritti di segreteria + diritti esame progetto	€.100,00
- Spese tecniche per pratica di CILA	€.1.000,00
- Variazione Catastale comprensivo di spese di registrazione docfa	€.500,00
- Pratica SCA comprensiva di diritti	€.800,00
Totale complessivo	€.3.400,00

Si precisa che la SCA, va presentata previa revisione e relativa certificazione degli impianti presenti (idrico/ fognario, elettrico e di condizionamento) e tali spese restano escluse da tale conteggio.

Le spese per la certificazione degli impianti, necessitano di un sopralluogo e preventivo di ditta elettrica ed edile specializzata per verificarne la rispondenza alle vigenti leggi in materia e in caso contrario le relative spese di adeguamento ai fini di ottenere la relativa certificazione di conformità degli impianti.

Pertanto i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile è pari a €3.400,00.

Tale importo verrà decurtato al valore finale del fabbricato.

Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare.

Appartamento per civile abitazione posto al piano I° sito in Floridia (SR), Viale Vittorio Emanuele n°87

Trattasi di un appartamento adibito a civile abitazione, ubicato al piano primo, facente parte di un edificio a n°2 piani fuori terra.

Lo stesso si presenta in pianta di forma pressoché regolare ed occupa una superficie lorda di circa 109 mq, oltre i balconi.

Lo stesso è costituito da: n.1 soggiorno (v. foto 4), n°1 cucina (v. foto 5), n.1 camera da letto matrimoniale (v. foto 7), n.1 w.c. (v. foto 8), n°1 ripostiglio, e



n°1 cameretta (v. foto 9) oltre disimpegno per l'accesso ai vari vani, ingresso e balconi di cui uno prospiciente sulla Via Vittorio Emanuele e uno prospiciente su cortile interno.

Si precisa che la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima è di mq 111,38 circa, ottenuta sommando alla superficie dell'appartamento quella del balcone moltiplicata per un coefficiente paria a 0,30 (vedi tabella di seguito riportata). La distribuzione e la dimensione degli ambienti dell'appartamento è nella norma.

Ripartizione tabellare degli ambienti

PIANO PRIMO

Ambiente	mq	Coefficiente	Superficie	Esposizione	Condizione di
-----	-----	correttivo	Commerciale	-----	manutenzione
Cucina	27,21	1	27,21	Est	Buone
Soggiorno	22,90	1	22,90	/	Buone
Rip.	5,68	1	5,68	/	Buone
Ingr.	4,07	1	4,07	/	Buone
Camera 1	13,40	1	13,40	Ovest	Buone
Cab. Arm.	3,82	1	3,82	/	Buone
w.c.	6,00	1	6,00	Sud	Buone
Camera 2	18,00	1	18,00	Sud	Buone
Dis.	7,67	1	7,67	/	Buone
Balconi	8,75	0,30	2,63	/	Buone
Totale superficie commerciale			mq 111,38		

L'edificio ha struttura portante in muratura, a due piani fuori terra, con geometria pressoché uguale ad entrambi i piani, la copertura è del tipo a



terrazzo calpestabile. I tamponamenti esterni sono rivestiti con intonaco cementizio di colore bianco, con rivestimento di colore chiaro applicato al piano terra fino ad un'altezza di circa 2,00 m.

L'immobile è dotato di infissi esterni, in pvc con doppi vetri e scuretti in plastica di colore bianco ed infissi interni in legno di colore marrone.

Il pavimento è realizzato in ceramica relativamente a tutti i vani.

Le pareti di tutti i vani sono rivestite con intonaco cementizio e tinteggiatura di colore chiaro in tutti i vani ad eccezione della cameretta, le cui pareti sono tinteggiate di color prugna; la cucina e il bagno sono piastrellati.

L'illuminazione, per tutti gli ambienti, può essere giudicata molto buona e, quindi, conforme alle esigenze abitative, essendo garantiti un buon ricambio d'aria e un buon soleggiamento per tutti i vani.

Il portone di ingresso all'appartamento è in legno mentre il portone di ingresso all'immobile è in alluminio e vetri.

Dal punto di vista strutturale le condizioni dell'edificio necessitano di manutenzione, i ballatoi esterni iniziano a denunciare segni di deterioramento così come gli intonaci esterni; relativamente al solaio di copertura, si denunciano segni di infiltrazione nell'appartamento in particolar modo nella zona notte e nel bagno; gli intonaci esterni relativi al prospetto prospiciente sul cortile interno, denunciano segni di muffa ed infiltrazione e sono pertanto da rifare.

Dal punto di vista energetico, l'immobile è dotato di due climatizzatori: uno nella cameretta e uno in cucina e di caldaia per l'acqua calda sanitaria.

Stima dell'Unità Immobiliare.

L'aspetto economico che si deve valutare si identifica con il più probabile



valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo di due differenti criteri di stima (stima per valore commerciale e stima per capitalizzazione dei redditi), mediandone i risultati, secondo la formula $V_c = (V_m + V_a) / 2$.

Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone similari della città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.

A conclusione di dette indagini, per le quali si è ritenuto opportuno consultare agenzie immobiliari, mediatori professionalmente seri, atti pubblici di compravendita, relazioni di stima redatte per la autorità giudiziaria, nonché i parametri forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2023 primo semestre, relativamente alla zona in esame è risultato possibile alla scrivente costruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro metro quadrato di superficie utile per immobili simili a quello in argomento.

Si è così potuto inserire l'immobile de quo nella scala comparativa di valori unitari accertati, escludendo, in ogni caso, tutti i valori ritenuti eccezionali, per basarsi esclusivamente su di un mercato ritenuto normale.

Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento alla attualità, il valore di 720,00 €/mq di superficie commerciale.

Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE [MQ]	€/MQ	VALORE [€]
PIANO PRIMO	111,38	720,00	80.193,60

$V_c = €.80.193,60$



Stima per capitalizzazione dei redditi.

Nota anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di capitalizzazione, secondo la formula $V_a = R/r$.

Quest'ultimo si determina tenendo conto dell'indicazione del mercato per la categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene stesso. Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.

Ritenuta coerente l'attuale destinazione d'uso dell'immobile in esame e tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, si può ritenere congruo un canone di affitto pari a € 350,00/mese, per un reddito lordo annuo di € 4.200,00. Il reddito netto annuo, ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, spese per la pulizia delle parti comuni (scala), etc., determinati complessivamente nella misura del 20%, è il seguente:

$$R_{\text{netto annuo}} = € 4.200,00 \times 0,80 = € 3.360,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, che trattandosi di immobili per civile abitazione nel centro abitato di Siracusa, può prudenzialmente stimarsi pari al 4,0% annuo.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$V_a = € 3.360,00 / 4,0\% = € 84.000,00$$

In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari alla media di entrambe le stime.

$$V_m = (€ 80.193,60 + € 84.000,00) / 2 = € 82.096,80$$

A tale valore occorre decurtare l'importo di € 3.400,00 per la regolarizzazione



urbanistica e catastale del fabbricato meglio dettagliati nel §“Situazione urbanistica dei beni”.

$V_f = (\text{€} 82.096,80 - \text{€} 3.400,00) = \text{€} 78.696,80$ che si arrotonda a **€ 78.700,00**

(diconsi euro settantottomilasettecento/00)

Tanto doveva la scrivente in ottemperanza all'incarico ricevuto.

* * * * *

Siracusa lì, 26/12/2023

Il C.T.U.

Dott. Ing. Valeria Zizzi

